

NGHỊ QUYẾT số 67/2026/NQ-HĐND

Cơ quan ban hành: Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội · **Ngày ban hành:** 15/06/2026 · **Hiệu lực từ:** 01/07/2026 · **Trạng thái:** Còn hiệu lực · **Người ký:** Chủ tịch Phùng Thị Hồng Hà

Đây là văn bản quan trọng nhất về TÀI CHÍNH của mô hình TOD Hà Nội. Nó dựng bốn khoản thu để lấy lại một phần giá trị tăng thêm mà tuyến metro tạo ra, làm nguồn tái đầu tư đường sắt. Với ASCO, đây là cơ sở để hiệu dòng tiền vào của các dự án TOD khi kiểm toán.

⚠ Nghị quyết này chưa có SỐ. Điều 8 khoản 1 điểm b giao UBND Thành phố trình HĐND ban hành Nghị quyết riêng quy định cụ thể Hệ số lợi thế TOD (K) và các tỷ lệ phần trăm — **sau khi quy hoạch khu vực TOD được phê duyệt.** Chưa có Nghị quyết đó thì bốn khoản thu chưa tính ra tiền được. Cần theo dõi.

Bản trích xuất toàn văn từ Cổng Pháp luật quốc gia (phapluat.gov.vn). Không phải bản PDF có chữ ký số.

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM — Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 67/2026/NQ-HĐND	Hà Nội, ngày 15 tháng 6 năm 2026

NGHỊ QUYẾT

Về việc quy định về các khoản thu từ việc khai thác giá trị tăng thêm trong khu vực TOD

(Thực hiện điểm d khoản 2 Điều 12 Luật Thủ đô số 02/2026/QH16)

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Thủ đô số 02/2026/QH16;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 và Luật số 87/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước số 89/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13;

Xét các Tờ trình của Ủy ban nhân dân Thành phố: số 194/TTr-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2026, số 272/TTr-UBND ngày 9 tháng 6 năm 2026; Báo cáo thẩm tra số 136/BC-

HĐND ngày 11 tháng 6 năm 2026 của Ban Đô thị Hội đồng nhân dân Thành phố; các văn bản giải trình của Ủy ban nhân dân Thành phố: số 236/BC-UBND ngày 12 tháng 6 năm 2026; số 2769/UBND-TH ngày 14 tháng 6 năm 2026; Ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội ban hành Nghị quyết quy định về các khoản thu từ việc khai thác giá trị tăng thêm trong khu vực TOD trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị quyết này quy định chi tiết về các khoản thu và phí từ việc khai thác giá trị tăng thêm trong khu vực TOD quy định tại điểm d khoản 2 Điều 12 Luật Thủ đô số 02/2026/QH16, bao gồm:

a) **Khoản thu đối với diện tích sàn xây dựng tăng thêm** của các dự án xây dựng công trình dân dụng do việc tăng hệ số sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch, khoản thu từ việc khai thác giá trị tăng thêm từ đất.

b) **Khoản thu từ việc khai thác tài sản kết cấu hạ tầng đường sắt địa phương.**

c) **Phí cải thiện hạ tầng.**

d) **Phí kết nối giao thông công cộng.**

2. Các khoản thu không quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân thu, nộp các khoản thu và phí từ việc khai thác giá trị tăng thêm trong khu vực TOD.

2. Các cơ quan quản lý nhà nước, người có thẩm quyền của Thành phố và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản thu và phí từ việc khai thác giá trị tăng thêm trong khu vực TOD.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. **Khoản thu từ việc khai thác tài sản kết cấu hạ tầng đường sắt địa phương** là khoản tiền mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải nộp nhằm điều tiết lại một phần giá trị lợi nhuận tăng thêm từ hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ, kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản được tạo ra trong khu vực TOD do kết quả của đầu tư hệ thống đường sắt đô thị.

2. **Phí cải thiện hạ tầng** thuộc phạm vi của Nghị quyết này là khoản tiền mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải nộp nhằm phát triển hệ thống đường sắt địa phương và đồng bộ khu vực TOD do kết quả của đầu tư hệ thống đường sắt đô thị, cải thiện hạ tầng trong khu vực TOD.

3. **Phí kết nối giao thông công cộng** thuộc phạm vi của Nghị quyết này là khoản tiền mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có công trình, dự án (không kết nối trực tiếp với hạ tầng đường sắt khu vực TOD) phải nộp khi có nhu cầu kết nối trực tiếp giao thông của công trình, dự án với hạ tầng đường sắt khu vực TOD sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nhằm góp phần bù đắp chi phí đầu tư, vận hành, duy tu hệ thống giao thông công cộng và điều tiết phần giá trị tăng thêm phát sinh từ hoạt động kết nối này.

4. **Hệ số lợi thế TOD** là hệ số được xây dựng nhằm điều tiết giá trị tăng thêm chưa được điều tiết, đánh giá khi xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo chính sách thu tiền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai hiện hành, áp dụng đối với các dự án công trình dân dụng thuộc đối tượng áp dụng khoản thu diện tích sàn xây dựng tăng thêm do việc tăng hệ số sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch, thu từ việc khai thác giá trị tăng thêm từ đất trong khu vực TOD.

Điều 4. Khoản thu đối với diện tích sàn xây dựng tăng thêm của các dự án xây dựng công trình dân dụng do việc tăng hệ số sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch, thu từ việc khai thác giá trị tăng thêm từ đất

1. Đối tượng:

a) Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất có thu tiền thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để thực hiện đầu tư xây dựng mới các dự án công trình dân dụng theo quy hoạch được phê duyệt trong khu vực TOD;

b) Người sử dụng đất đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất có thu tiền thuê đất để thực hiện đầu tư xây dựng các dự án công trình dân dụng theo quy hoạch được chấp thuận **trước khi hình thành khu vực TOD** có đề nghị điều chỉnh nhằm tăng diện tích sàn xây dựng theo chỉ tiêu quy hoạch được phê duyệt trong khu vực TOD (tăng mật độ sử dụng đất, tăng diện tích sàn xây dựng và các chỉ tiêu quy hoạch).

2. Nguyên tắc xác định giá trị tăng thêm:

Giá trị tăng thêm = Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất × K

Trong đó:

- **Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** là nghĩa vụ của người sử dụng đất được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh công năng sử dụng, điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tăng mật độ sử dụng đất, tăng diện tích sàn xây dựng và các chỉ tiêu quy hoạch) để thực hiện đầu tư xây dựng các dự án công trình dân dụng trong khu vực TOD tính theo quy định pháp luật đất đai hiện hành.

- **K** là Hệ số lợi thế TOD.

Điều 5. Khoản thu từ việc khai thác tài sản kết cấu hạ tầng đường sắt địa phương trong khu vực TOD

1. Đối tượng:

- a) Các doanh nghiệp, tổ chức có hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ, kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản thuộc phạm vi khai thác tài sản kết cấu hạ tầng đường sắt địa phương trong khu vực TOD;
- b) Hộ gia đình, cá nhân có hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ, kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản thuộc phạm vi khai thác tài sản kết cấu hạ tầng đường sắt địa phương trong khu vực TOD và **có doanh thu trên 03 tỷ đồng/năm**.

2. Nguyên tắc xác định:

Khoản thu hàng năm = **Lợi nhuận trước thuế hàng năm** (xác định theo quy định pháp luật về thuế) $\times$ **Tỷ lệ phần trăm (%) thu**

Điều 6. Phí cải thiện hạ tầng

1. **Đối tượng áp dụng thu phí:** Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong khu vực TOD.

2. Nguyên tắc xác định:

Phí cải thiện hạ tầng = **Tỷ lệ phần trăm (%) $\times$ giá trị thửa đất chuyển nhượng** (tính theo giá đất tại Bảng giá đất theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố trong khu vực TOD tại thời điểm kê khai thực hiện chuyển nhượng)

Điều 7. Phí kết nối giao thông công cộng

1. **Đối tượng áp dụng thu phí:** Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có công trình, dự án không kết nối trực tiếp với hạ tầng đường sắt khu vực TOD được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận kết nối trực tiếp với hạ tầng đường sắt khu vực TOD.

2. Nguyên tắc xác định:

Phí kết nối giao thông công cộng = **Tỷ lệ phần trăm (%) $\times$ tổng chi phí đầu tư xây dựng trong tổng mức đầu tư** được cấp có thẩm quyền phê duyệt của công trình, dự án đề nghị kết nối

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân Thành phố:

- a) Tổ chức triển khai, thực hiện Nghị quyết này theo đúng quy định của pháp luật;

- b) **Trình Hội đồng nhân dân Thành phố ban hành Nghị quyết để quy định cụ thể về:** Hệ số lợi thế TOD; Tỷ lệ phần trăm (%) thu từ việc khai thác tài sản kết cấu hạ tầng đường sắt địa phương trong khu vực TOD; Tỷ lệ phần trăm (%) phí cải thiện hạ tầng; Tỷ lệ phần trăm (%) phí kết nối giao thông công cộng; Chính sách miễn, giảm

của các khoản thu và phí từ việc khai thác giá trị tăng thêm trong khu vực TOD theo quy định Luật Thủ đô và các văn bản pháp luật chuyên ngành, **sau khi quy hoạch khu vực TOD được cấp có thẩm quyền phê duyệt;**

c) Ban hành quy trình, trình tự, thủ tục thu, nộp quản lý và sử dụng các khoản thu, phí từ việc khai thác giá trị tăng thêm trong khu vực TOD;

d) Tổ chức tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn thực hiện Nghị quyết; kiểm tra, thanh tra, giám sát việc thực hiện; kịp thời xử lý hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện;

đ) Định kỳ sơ kết, tổng kết việc thực hiện Nghị quyết; báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố về kết quả thực hiện và đề xuất điều chỉnh, bổ sung các cơ chế, chính sách, giải pháp phù hợp với tình hình thực tiễn.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết này theo quy định của pháp luật.

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố và các tổ chức chính trị - xã hội phối hợp tuyên truyền, vận động Nhân dân và tham gia giám sát việc thực hiện Nghị quyết này theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2026.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội Khóa XVII, Kỳ họp thứ Tư thông qua ngày 15 tháng 6 năm 2026./.

CHỦ TỊCH — Phùng Thị Hồng Hà